

ALLGEMEINE BEBAUUNGSRICHTLINIEN

GEMEINDE UNTERWEITERSDORF



Allgemeine Bebauungsrichtlinien für die Wohnbebauung in jenen Bereichen der Gemeinde Unterweikersdorf, die nicht durch einen Bebauungsplan erfasst sind.

Stand 12.11.2018

Die allg. Bebauungsrichtlinien für Wohnzwecke werden für das Gemeindegebiet Unterweikersdorf (ausgenommen Bereiche mit Bebauungsplan) wie folgt festgelegt:

1. Bauweise

Offene Bauweise

2. Technische Infrastruktur

Die Wasserver- und -entsorgung hat über das geplante öffentliche Kanal- und Wassernetz zu erfolgen. Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Elektrizitätsnetz.

3. Oberflächenentwässerung - Versiegelung

Anfallende Dach-, bzw. Oberflächenwässer sind grundsätzlich am Bauplatz zu versickern. Nähere Auflagen bzgl. der Ableitung der Dach-, bzw. Oberflächenwässer können im Rahmen des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens, auf der Grundlage eines Entwässerungskonzeptes, erteilt werden.

4. Baugestaltung

Die Gestaltqualität der Baumassen, Fassaden und Dächer ist durch Farbgebung und Materialwahl entsprechend zu gewährleisten.

5. Bebauungsdichte

Das Gemeindegebiet Unterweikersdorf ist ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet in begehrter Lage im Umfeld des Ballungsraumes Linz, wobei überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, lockerer Bauweise bestehen.

Aufgrund der attraktiven Lage ergeben sich in jüngster Zeit Konflikte hinsichtlich der Ausnutzung. Raumplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell erwünscht, weil sie zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur führen. Andererseits bringen ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen aber regelmäßig mehr Nachteile als Vorteile.

Vor allem unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Baustruktur sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erscheint der Siedlungsraum nicht überall für eine „übermäßige“ Nachverdichtung geeignet.

5.1 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zur Regelung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten wird daher (als Vorstufe zu vertiefenden Bebauungsplänen) festgelegt, dass im gesamten Gemeindegebiet von Unterweikersdorf künftig für Wohnbauvorhaben eine zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 nicht überschritten werden soll.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) errechnet sich durch die Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude durch die Fläche des Bauplatzes.

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:

- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. OÖ BauTG 2013; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien)).
- Die Bruttogeschoßfläche von Geschoßen, bei denen die Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, geht zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsflächen über den anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2m), auch wenn die Flächen dzt. noch nicht ausgebaut sind.

Bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche werden Balkone, Terrassen, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen nicht berücksichtigt

5.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Beschränkung des möglichen Bebauungsgrades durch Festlegung einer max. zul. **Grundflächenzahl (GRZ) von max. 40%**. (GRZ = bebaute Fläche / Fläche des Bauplatzes).

Bei der Ermittlung der bebauten Fläche sind neben Hauptgebäuden auch Garagen und sonstige mit Schutzdächern versehene Abstellplätze (Carports) einzurechnen (Berechnung nach ÖNORM B1800). Untergeordnete Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhütten und ähnliche Nebengebäude bleiben unberücksichtigt.

5.3 Wirksamkeit und Geltungsbereich der Dichtefestlegungen

Diese Festlegungen gelten für Wohnzwecke innerhalb der Baulandkategorien K, W, D und M für das Gemeindegebiet Unterweikersdorf.

Bereiche mit einem rechtskräftigen BBP sowie die im ÖEK festgelegten Vorrangzonen für Geschoßwohnbau sind von dieser Regelung ausgenommen.

Bei bestehenden, bewilligten Objekten mit höherer Dichte sind geringfügige Zu- und Umbauten unter der Berücksichtigung der jeweiligen, konkreten örtlichen Situation, nach einer Prüfung im Einzelfall möglich.

Die Bauungsrichtlinien werden vom Gemeinderat beschlossen und gelten als Empfehlung für die Baubehörde. Für den Fall von „Abweichungen“ ist der Bauausschuss mit dem konkreten Projekt zu befassen. Darauf aufbauend kann der Gemeinderat die Verordnung eines Neuplanungsgebietes beschließen.

6. Gebäudehöhen & Dächer

An **Dachformen** zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer mit max. 9°, sowie Steildächer. Die max. zul. Dachneigung von Steildächern wird für den Fall der Errichtung von 2 oberirdischen Geschossen mit max. 45° beschränkt.

Der **höchste Punkt des Daches (First)** darf max. 4 m über der tatsächlich ausgeführten Fassadenhöhe liegen.

Die **bergseitige Fassadenhöhe** (mittlere Höhe der bergseitigen Gebäudefront; Berechnung: bergseitige Frontfläche durch bergseitige Frontbreite) darf 7,5 m nicht überschreiten.

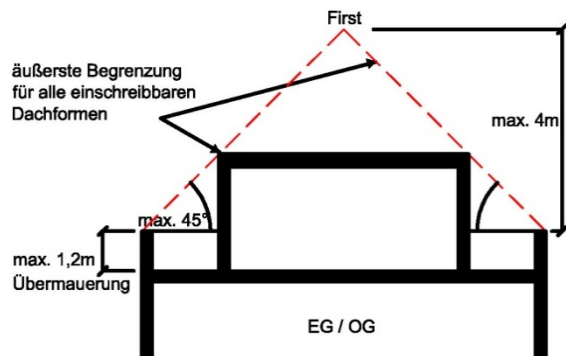
Die Gebäudefront wird nach unten durch den Verschnitt mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und nach oben durch den Verschnitt mit dem Dach oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt.

Bei einem zurückgesetzten Geschoss ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschosses angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45°.

Anstelle eines **Dachraumausbaues**

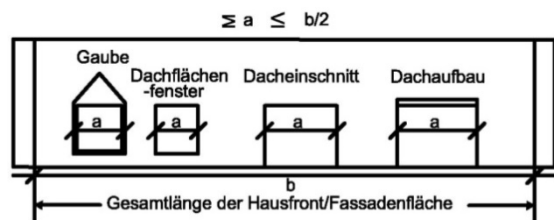
(Übermauerung max. 1,2 m) ist - bei Einhaltung der sonstigen Bestimmungen - innerhalb der äußeren Begrenzung der einschreibbaren Dachform auch ein **zurückgesetztes Geschoss** zulässig.

Diese Ausnahmeregelung gilt auch für ein Hybridgeschoß. Von einem Hybridgeschoß wird gesprochen, wenn eine Seite des Daches als Satteldach und die andere als zurückgesetztes Geschoss errichtet wird.

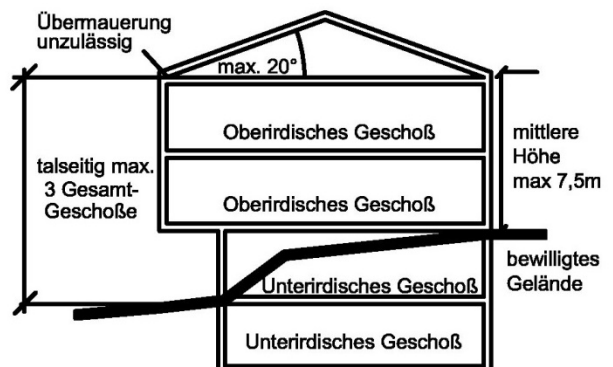


Die Breite möglicher **Dacheinbauten**

(Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) darf insg. max. 50% der Gesamtlänge der Gebäudefront betragen. Dachaufbauten sind auch als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig.



Unabhängig von der Fassadenhöhe, sowie der Anzahl der oberirdischen Geschosse dürfen **talseitig max. 3 Gesamtgeschosse in Erscheinung treten** (oberirdische und unterirdische Geschosse). Falls talseitig 3 Gesamtgeschosse in Erscheinung treten, gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: Eine über das



technische Erfordernis hinausragende Übermauerung bzw. ein Dachraumausbau ist unzulässig; Die talseitige Fassade ist höhenmäßig (mind. 1 Geschoß) durch Vor- bzw. Rücksprünge zu differenzieren; Die max. Dachneigung von Steildächern wird mit max. 20° beschränkt. Pultdächer dürfen nur hangparallel und somit bergseitig ansteigen.

7. Ruhender Verkehr

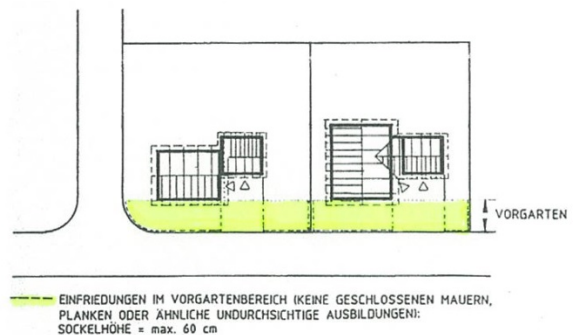
- a) Die Erschließungsstraßen bei neuen Siedlungen haben eine Mindestbreite von 7 m aufzuweisen.
- b) Bei Neu- und Zubauten sind je Wohneinheit mind. 2 unabhängig voneinander nutzbare PKW-Abstellplätze am Bauplatz nachzuweisen. Bei der Errichtung von Carports ist ein Abstand zur Straßenflucht von mind. 1m, bei Garagen ein Abstand von mind. 5m einzuhalten.

8. STÜTZMAUERN UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 2m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 3m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sind nur in begründeten Ausnahmefällen - in direktem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude - zulässig.

Auf den einzelnen Bauparzellen sind daher je nach Topographie Abtreppungen des Geländes vorzunehmen.

Stützmauern und Einfriedungen sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mindestens 0,6 m abzurücken, wenn das öffentliche Gut eine geringere Breite als 6,0 m aufweist. Im Vorgartenbereich dürfen Einfriedungen bis zu einer Tiefe von 2m nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden. Der massive Sockel solcher Einfriedungen darf höchstens 0,6m hoch sein (im Bereich der gelben Fläche).



9. Bepflanzungen

Die nicht überbauten Flächen sind als begrünte Freiräume für den Aufenthalt im Freien zu gestalten. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sind nur standortgerechte klein- bis mittelwüchsige Laubbäume zulässig.

Nadelbäume sowie großwüchsige Laubbäume wie z.B.: Buchen, Eichen, Linden, Pappeln, Platanen udgl. sind unzulässig bzw. entsprechend klein- bis mittelwüchsig zu schneiden.

Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl)

DEFINITION

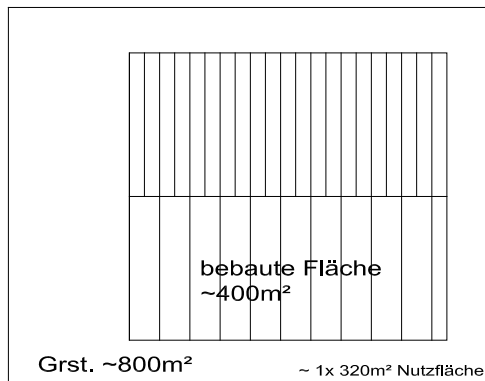
GFZ = Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude / Fläche des Bauplatzes

Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten:

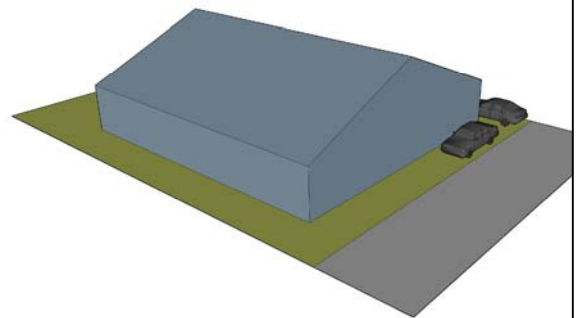
- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. OÖ BauTG 2013; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien)).
- Die Bruttogeschoßfläche von Geschoßen, bei denen die Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, geht zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsflächen über den anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt.
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2m), auch wenn die Flächen dzt. noch nicht ausgebaut sind.

Bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche werden Balkone, Terrassen, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen nicht berücksichtigt.

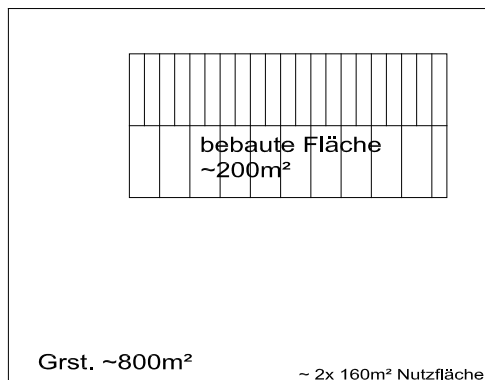
VARIANTE 1: BAUPLATZ MIT 800m², 1 GESCHOSS GFZ 0,5



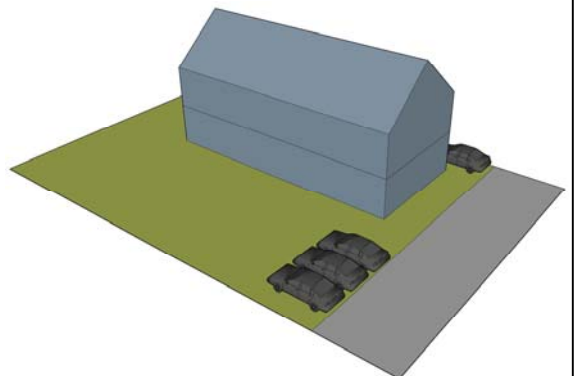
Erschließungsstraße



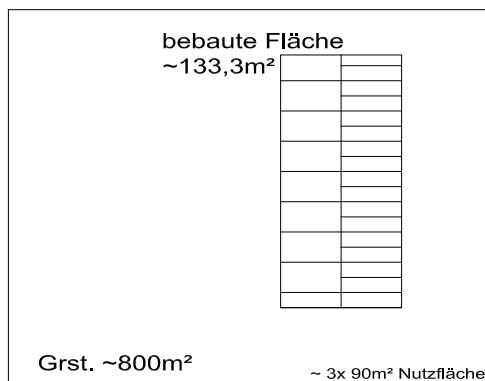
VARIANTE 1: BAUPLATZ MIT 800m², 2 GESCHOSSE GFZ 0,5



Erschließungsstraße



VARIANTE 1: BAUPLATZ MIT 800m², 3 GESCHOSSE GFZ 0,5



Erschließungsstraße

